PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

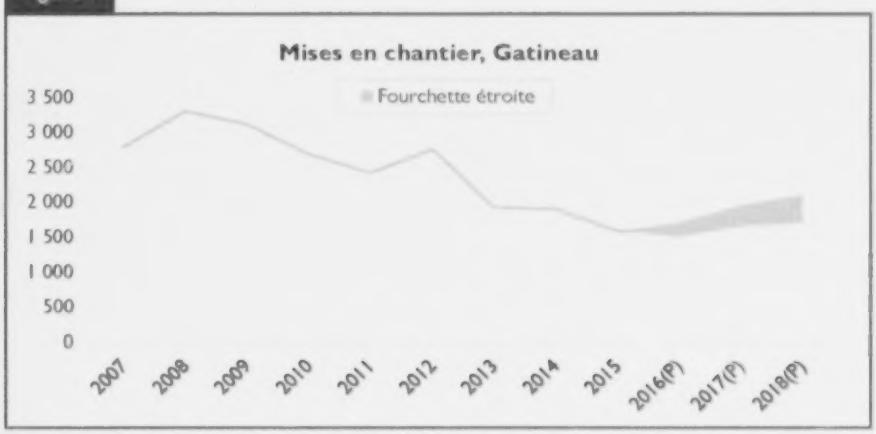
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[2]

- Les mises en chantier renoueront avec la croissance en 2017 et 2018, soutenues par la progression de la demande d'habitations et la diminution des stocks de logements invendus.
- Les ventes de logements existants continueront de progresser de 2016 à 2018, stimulées notamment par la croissance de l'emploi et des revenus. Ainsi, les conditions de marché se rapprocheront globalement de la zone d'équilibre.
- Sur le marché locatif traditionnel, le taux d'inoccupation diminuera légèrement de 2016 à 2018, mais il demeurera élevé en regard des dix dernières années. Cette situation sera en partie attribuable à la forte concurrence exercée par les copropriétés offertes en location.
- Un marché de l'emploi dynamique et une modeste croissance de la population stimuleront la demande de logements au cours des prochaines années.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision

[1] Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

[2] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : retour de la croissance en 2017 et 2018
3 Le marché de la revente poursuivra sur son élan
4 Marché locatif
4 Tendances économiques et démographiques
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
6 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : retour de la croissance en 2017 et 2018

Après avoir connu une tendance à la baisse au cours des dernières années, l'activité sur le marché du neuf a touché un creux en 2015, avec 1 584 unités[1]. Durant la période visée par les prévisions, les mises en chantier retrouveront peu à peu le chemin de la croissance. Ce revirement de tendance sera notamment attribuable à une demande d'habitations plus vigoureuse en raison d'un marché de l'emploi plus favorable et d'une modeste croissance de la population des 25 à 44 ans. Grâce à cela, l'offre de logements disponibles sur les marchés de la revente et du neuf, qui avait atteint un sommet l'an dernier, se résorbera progressivement en 2016 et au cours des prochaines années. L'effet conjugué d'une demande plus importante et d'un stock plus faible permettra une relance de la construction résidentielle à partir de 2017. Ainsi, d'ici la fin de 2016, les mises en chantier resteront relativement stables et se chiffreront entre 1 500 et 1 700, puis leur niveau progressera pour se situer entre 1 650 et 1 950 en 2017. En 2018, les mises en chantier augmenteront de plus belle et s'établiront entre 1 700 et 2 100.

L'accroissement anticipé des mises en chantier se manifestera principalement dans le segment des logements collectifs[4] au cours des prochaines années.

Du côté des copropriétés, avec le faible nombre d'unités ayant été mises en chantier l'an dernier, la progression de la demande a permis une diminution marquée du stock d'appartements neufs invendus depuis le début de 2016[5]. Avec la hausse anticipée de l'emploi et de la population en 2017 et en 2018, les besoins en nouvelles unités seront de plus en plus importants et plusieurs projets de grande envergure pourraient voir le jour. Par ailleurs, certains constructeurs continueront d'avoir recours à la location en guise de débouché pour leurs copropriétés invendues, vu la bonne performance locative des copropriétés à louer[6]. Cette situation favorisera aussi le démarrage de davantage d'ensembles d'appartements en copropriété au cours des deux prochaines années. Au total, ce type de logement devrait représenter de 30 à 40 % des logements collectifs mis en chantier durant la période visée par les prévisions.

Pour ce qui est du marché locatif traditionnel, la proportion relativement élevée de logements vacants, en particulier dans les immeubles récemment achevés[7], limitera la construction de logements locatifs en 2016 et au cours des prochaines années. Cependant, le nombre de nouvelles unités destinées au marché des résidences pour aînés pourrait augmenter. En effet, sur ce marché, la baisse du taux d'inoccupation observée au cours des six dernières années et la croissance anticipée de la demande[8] pourraient inciter certains promoteurs à démarrer la construction de leur projet afin de se positionner pour l'avenir. Cela devrait faire croitre les mises en chantier de logements locatifs dans leur ensemble vers la fin de l'horizon prévisionnel. Les logements locatifs représenteront de 30 à 45 % des mises en chantier de logements collectifs d'ici 2018.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

---

[1] Le plus faible niveau en 15 ans dans la région.

[2] Maisons jumelées, maisons en rangée et appartements.

[3] Après avoir atteint un sommet en octobre 2015, à savoir de 261 unités, le stock d'appartements en copropriété achevés et inoccupés n'a cessé de diminuer pour atteindre 179 unités, son plus bas niveau en quatre ans (moyenne mobile de 6 mois).

[4] Le taux d'inoccupation était de 4,3 % du côté des copropriétés offertes en location, alors qu'il était de 6,2 % pour logements locatifs construits après 2000.

[5] Le taux d'inoccupation dans les immeubles construits après 2000 était de 6,2 % en 2015.

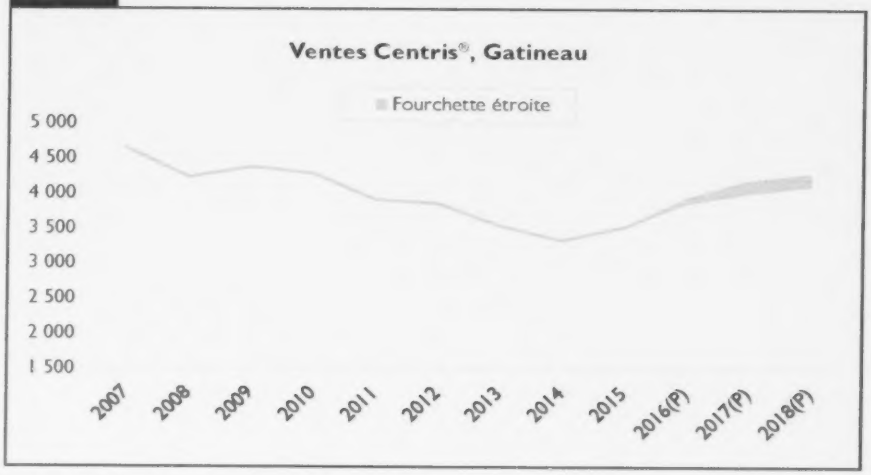
[6] La croissance de la population âgée de plus de 75 ans s'accélèrera à partir de 2017 dans la région (voir la section consacrée à la démographie).

En ce qui concerne les maisons jumelées et en rangée, le rythme des mises en chantier ralentira cette année, puisque les constructeurs dirigeront une partie de la demande vers les unités neuves invendues avant de démarrer de nouveaux chantiers. En fait, depuis le début 2016, le niveau d'activité demeure modeste et le stock, qui était élevé en début d'année, a diminué[9]. En 2017 et 2018, le resserrement du marché de la revente dans le segment des unifamiliales, qui se fera aussi sentir du côté des maisons jumelées et en rangée, exercera plus de pressions sur le marché pour de nouvelles unités. Cela permettra aux constructeurs de mettre en chantier davantage de maisons jumelées et en rangée, en particulier dans la ville de Gatineau, où les règles d'urbanisme favorisent ces types d'habitation au détriment des maisons individuelles. Ainsi, la part des maisons jumelées et en rangée dans le total des mises en chantiers de logements collectifs se situera à près de 25 % de 2016 à 2018.

Au final, les mises en chantier de logements collectifs connaitront une faible hausse en 2016 pour s'établir entre 1 300 et 1 400, puis leur nombre progressera de façon plus marquée pour se chiffrer entre 1 400 et 1 600 en 2017 et entre 1 400 et 1 700 en 2018[10].

Le rythme de la construction de maisons individuelles restera très faible en 2016 et au cours des prochaines années. En dépit d'un marché de la revente de plus en plus tendu d'ici 2018, certains facteurs limiteront le potentiel de développement de ce type d'habitation.

Figure 2



Source: FCIQ
(P): Prévisions

D'une part, le schéma d'aménagement et de développement en vigueur dans la ville de Gatineau, qui vise à densifier les nouvelles habitations autour des pôles centraux de la ville, favorise davantage la construction d'appartements et de maisons jumelées et en rangée. Ainsi, la majorité des maisons individuelles neuves seront bâties dans les municipalités situées en périphérie de la ville. D'autre part, la demande de maisons individuelles neuves sera aussi limitée par le fait qu'elles tendent à être relativement moins abordables. En effet, leur prix tend en moyenne à être plus élevé que celui d'autres types d'habitation[11], ce qui en freinera la demande et le développement. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles connaitront une légère progression, mais leur nombre sera limité. Elles devraient se chiffrer entre 200 et 300 en 2016, 250 et 350 en 2017 et 300 et 400 en 2018. Ces niveaux demeureront en deçà de la moyenne des cinq dernières années[12].

Le marché de la revente poursuivra sur son élan

Après avoir progressé de près de 6 % pour atteindre 3 528 en 2015, le nombre de transactions sur marché de la revente poursuivra sur son élan cette année. Dynamisées par des revenus en hausse et des taux hypothécaires encore très faibles, les ventes d'habitations inscrites sur le réseau Centris® se sont accrues de 12 % depuis janvier. Ainsi, leur nombre devrait s'établir entre 3 850 et 3 950 en 2016. En 2017 et en 2018, un marché de l'emploi plus vigoureux et une croissance modeste du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans permettront aux transactions de croitre de plus belle et de se rapprocher de la moyenne des

[9] Le nombre de maisons jumelées et en rangée achevées et non écoulées était de 141 en janvier 2016 et il est passé à 118 en août 2016 (moyenne mobile de six mois).
[10] L'écart grandissant reflète l'incertitude associée au moment de démarrage de certains grands ensembles destinés au marché des copropriétés ou au marché des résidences pour aînés.
[11] Par exemple, de janvier à août 2016, le prix moyen des maisons individuelles neuves se situait à 427 000 $, alors que celui des jumelés neufs était de 278 000 $. Quant au prix moyen des maisons unifamiliales existantes inscrites sur le réseau Centris®, il était d'environ 254 500 $.
[12] De 2010 à 2015, 626 maisons étaient mises en chantier en moyenne par année.

dix dernières années. Au final, le nombre de ventes devrait atteindre entre 4 000 et 4 200 en 2017 et entre 4 100 et 4 300 en 2018.

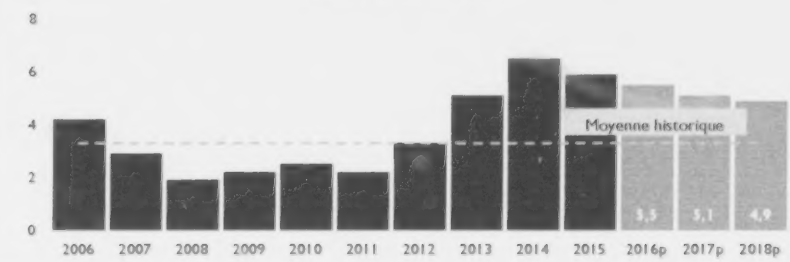
À l'inverse, l'offre de logements existants, soit les inscriptions actives enregistrées par l'entremise d'un courtier immobilier sur le réseau Centris®, diminuera progressivement après avoir connu un sommet en 2015[13]. Depuis le début de 2016, les inscriptions actives ont reculé de 6 %, grâce à la hausse du nombre de transactions et au repli du nombre de nouvelles inscriptions. Cette tendance devrait se poursuivre en 2017 et 2018 avec une demande encore plus vigoureuse et un nombre de nouvelles inscriptions toujours en baisse. Cela permettra au bassin d'habitations mises en vente de baisser graduellement durant la période visée par les prévisions.

Cette dynamique entre l'offre et la demande engendrera un resserrement progressif des conditions sur le marché de la revente dans la région. Notons toutefois que seul le segment des unifamiliales devrait passer d'un marché acheteur à un marché équilibré. D'ailleurs, ce changement pourrait survenir dès la fin de 2016. En fait, dans les secteurs Hull et Aylmer, l'activité a été telle depuis le début de 2016 que le marché est maintenant favorable aux vendeurs. Cependant, du côté des copropriétés, l'offre est si élevée que les conditions de marché continueront de favoriser les acheteurs dans tous les secteurs, et ce, malgré la hausse des ventes anticipée au cours de prochaines années.

Dans ce contexte, la pression exercée sur les prix se fera davantage sentir que par les années passées, ce qui devrait faire augmenter le prix moyen Centris® global qui se chiffrera entre 244 500 et 248 500 $ en 2016. Au cours des années suivantes, la croissance des prix pourrait être un peu plus forte et le prix moyen se situera entre 246 500 et 253 500 $ en 2017 et entre 249 500 et 256 500 $ en 2018.

Figure 3

Taux d'inoccupation (%) des apartements locatifs*
Région de Gatineau



Source: SCHL (P): Prévisions SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Marché locatif

De 2013 à 2015, la proportion de logements locatifs vacants est demeurée relativement élevée dans la région, oscillant entre 5,0 et 6,5 %. En 2016 et au cours des deux prochaines années, les conditions relativement détendues perdureront sur le marché locatif, même si on devrait assister à un certain resserrement du taux d'inoccupation.

En fait, peu de nouveaux logements locatifs traditionnels s'ajouteront au parc locatif de la région au cours de 2016 à 2018, alors que la demande sur ce marché croitra légèrement plus rapidement, ce qui permettra au nombre d'unités vacantes de diminuer un peu.

Cette croissance de la demande émanera principalement de l'amélioration du bilan migratoire, puisque les nouveaux arrivants, qu'ils proviennent d'ailleurs au Québec ou de l'étranger, tendent en général à opter pour la location à leur arrivée. Cela se traduira par davantage de locataires potentiels dans la région. Cependant, cette hausse sera en partie minée par un déclin du nombre de jeunes âgés de 15 à 24 ans. La taille de ce groupe de la population, qui tend en majorité à être locataire, diminuera d'en moyenne 2 % par an entre 2016 et 2018[14]. Donc, la demande de logements locatifs progressera, mais légèrement.

Pourtant, la demande ne se dirigera pas exclusivement vers les logements locatifs traditionnels : les copropriétés offertes en location continueront d'attirer une part importante des ménages à la recherche d'un logement locatif, en particulier ceux ayant les revenus les plus élevés[15]. En effet, ce marché représentait 28 % de l'ensemble du parc de copropriétés

[13] Les inscriptions actives sur le réseau Centris® se sont chiffrées à 3 557 en 2015, leur plus haut niveau jamais enregistré.
[14] Source : Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061).
[15] Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, les ménages qui louaient une copropriété avaient en moyenne des revenus plus élevés que ceux qui louaient un logement autre qu'une copropriété.

en 2015 et affichait un taux d'inoccupation de 4,0 %, alors que la proportion d'unités vacantes du côté des logements locatifs traditionnels de construction récente[16] était de 6,2 %. Avec la hausse prévue des mises en chantier et les constructeurs qui continueront d'offrir une part de leurs unités invendues en location, le nombre de copropriétés à louer devrait augmenter au cours des deux prochaines années. Elles livreront ainsi une concurrence accrue au marché locatif traditionnel, ce qui contribuera à limiter le resserrement anticipé sur ce marché.

En fin de compte, sous l'effet conjugué d'une demande un peu plus soutenue et de la faiblesse de la nouvelle offre, davantage de logements locatifs vacants devraient trouver preneurs et le taux d'inoccupation descendra graduellement de 5,9 % en 2015 à 4,9 % en 2018. Il demeura néanmoins plus élevé que la moyenne des dix dernières années[17] au cours de la période visée par les prévisions.

Cette situation se traduira par une légère hausse du loyer mensuel moyen. Dans la catégorie des appartements de deux chambres, il devrait s'élever à 755 $ en 2016, puis progresser légèrement au cours des prochaines années pour atteindre 765 $ en 2018.

Tendances économiques et démographiques

Après avoir connu une forte croissance en 2015, le marché du travail de la région de Gatineau sera moins dynamique en 2016. En effet, depuis le début de l'année, les gains d'emplois enregistrés dans les secteurs de l'administration publique et du commerce n'ont pas été suffisants pour contrebalancer les pertes accusées, notamment dans le secteur de la construction. En conséquence, le nombre d'emplois devrait diminuer de près de 1 % cette année. Néanmoins, signe que le marché du travail est composé d'emplois mieux rémunérés, les revenus ont enregistré une progression importante : la rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté de 4 %[18] depuis le début de l'année. Cela a vraisemblablement stimulé de la demande d'habitations. Au cours de 2017 et de 2018, l'emploi renouera avec la croissance. En effet, plusieurs projets commerciaux et institutionnels soutiendront le secteur de la construction et les secteurs de l'administration publique et du commerce connaitront aussi une embellie. Au final, l'emploi devrait progresser de près de 2 % en 2017 et 1 % en 2018, ce qui contribuera à stimuler la demande d'habitations.

D'un point de vue démographique, si les perspectives demeurent favorables à la demande d'habitations, la population de Gatineau se fera vieillissante au cours des prochaines années. Selon les dernières projections de l'Institut de la statistique du Québec, la population[19] s'accroitra de 1,2 % annuellement de 2016 à 2018. Près du tiers de cette croissance démographique proviendra des 25 à 44 ans, ce qui alimentera le bassin d'acheteurs potentiels dans la région. En outre, à partir de 2018, la population de plus de 75 ans augmentera de plus en plus rapidement. Vraisemblablement, elle stimulera la demande d'habitations adaptées à ses besoins, par exemple les résidences pour aînés.

Le bilan migratoire de la région de Gatineau connaitra une certaine embellie au cours des prochaines années. D'une part, l'immigration renouera avec la croissance à partir de 2016 et la région accueillera près de 1 800 immigrants annuellement, soit un nombre qui correspond à la moyenne des dernières années[20]. D'autre part, en raison de la croissance de l'emploi, la région attirera davantage de travailleurs québécois, notamment en provenance de la région de Montréal. Par ailleurs, moins de personnes quitteront la région au profit des autres régions du Québec ou des provinces canadiennes, plus particulièrement l'Ontario. Ces mouvements de population permettront à la région d'attirer au net davantage de gens qu'elle n'en perd, ce qui fera progresser le bilan migratoire. Cela soutiendra la demande d'habitations, et ce, surtout sur le marché locatif.

En conclusion, un marché de l'emploi plus dynamique et une conjoncture démographique favorable stimuleront la demande d'habitations, en particulier au cours des deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

---

[16] Construits après 2000.

[17] De 2005 à 2015, le taux d'inoccupation moyen s'est chiffré à 3,6 %.

[18] En date d'août 2016 (moyenne mobile douze mois).

[19] Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

[20] La région a accueilli 1 464 immigrants en 2015, alors que la moyenne de 2011 à 2014 était de 1 760.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

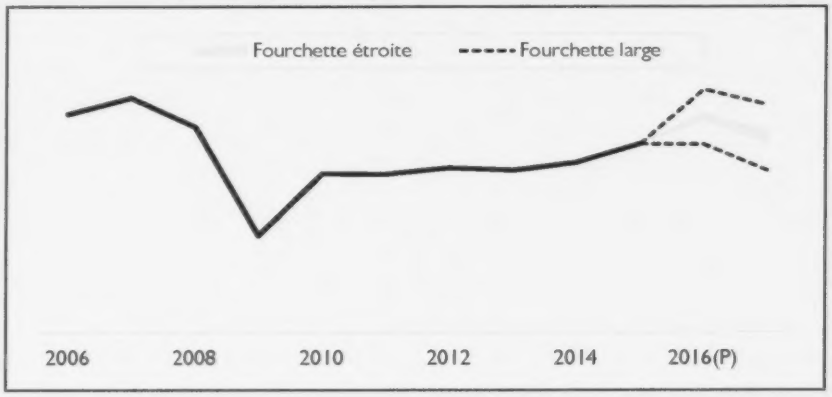
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

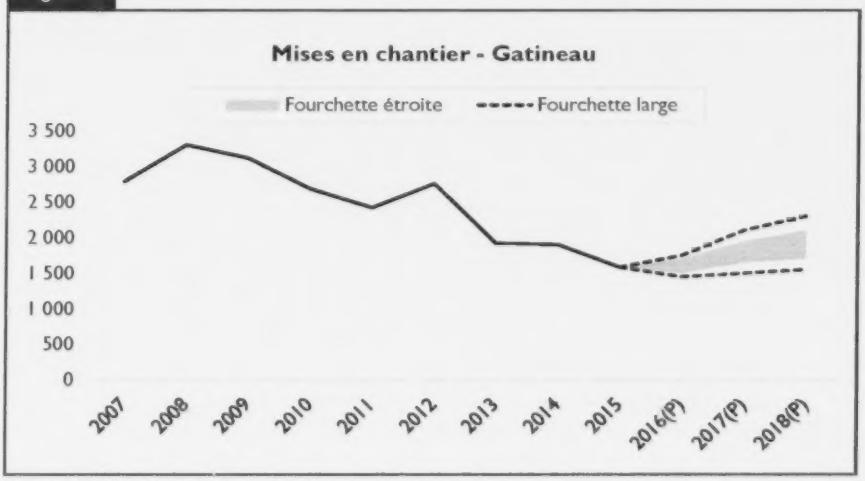
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	L'emploi continuera de croitre au cours de la période visée par les prévisions, ce qui soutiendra la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Grâce à l'amélioration de l'emploi, la rémunération hebdomadaire progressera un peu plus chaque année durant la période visée par les prévisions. L'accroissement des revenus soutiendra la demande d'habitations.
Population	La population progressera modestement au cours des prochaines années et elle se fera vieillissante.
Marché de la revente	Avec la hausse des transactions, les conditions de marché se resserreront sur le marché de la revente, ce qui, en contrepartie, contribuera à soutenir la demande de logements neufs.

Risques associés aux prévisions

Certains facteurs pourraient avoir des répercussions plus importantes sur les prévisions, dont les suivants :

- Sur le territoire de Gatineau, la construction de nombreux ensembles de moyenne et grande envergure est prévue au cours des prochaines années. Il s'agit principalement d'ensembles de copropriétés. Le moment de leur mise en chantier influencera donc grandement les perspectives sur le marché du neuf, en particulier du côté des logements collectifs. Si la demande d'habitations était plus forte que prévu, certains projets pourraient être démarrés plus tôt et les mises en chantier pourraient atteindre 2 100 en 2017 et 2 300 en 2018. À l'inverse, une situation moins favorable pourrait entrainer le report de leur démarrage, de sorte que les mises en chantier s'établiraient à 1 500 en 2017 et en 1 550 2018.

Figure 4

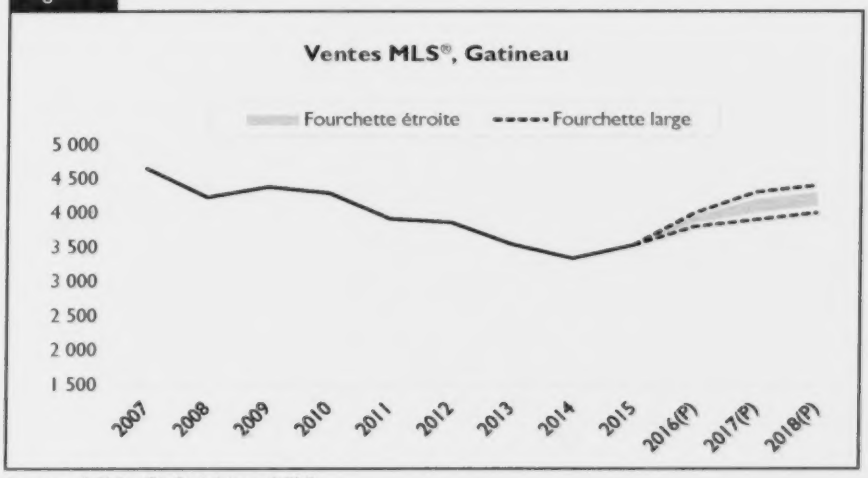


Source: SCHL (P): Prévisions SCHL

- Les flux migratoires interrégionaux pourraient être moins favorables que prévu pour la région. En particulier, si le marché du travail montréalais s'avérait plus dynamique qu'anticipé, la région de Gatineau pourrait être relativement moins attrayante. Le cas échéant, la demande de logements locatifs pourrait être inférieure aux attentes et cela pourrait se solder par une hausse du taux d'inoccupation sur le marché locatif traditionnel.

- Le secteur de l'administration publique occupe une place centrale dans le marché du travail de Gatineau, en raison de son importance et de ses emplois mieux rémunérés. Même si une hausse est anticipée au cours des prochaines années dans ce secteur, les mesures expansionnistes du gouvernement fédéral pourraient se traduire par encore davantage d'embauches. Le cas échéant, la demande de logements serait plus soutenue dans l'ensemble des segments du marché de l'habitation. Par exemple, les ventes d'habitations existantes pourraient être plus nombreuses et atteindre 4 300 en 2017 et 4 400 en 2018. Les conditions de marché pourraient alors se raffermir davantage et cela engendrerait une croissance des prix plus forte. À l'opposé, si les conditions économiques étaient telles que l'emploi progresserait moins que prévu, les ventes pourraient être plus faibles et se chiffrer à 3 900 en 2017 et 4 000 en 2018. Les conditions de marché demeureraient alors détendues et la croissance des prix serait plus modeste.

Figure 5



Source : FCIQ (P): Prévisions SCHL

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Automne 2016	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	475	479	422	200	300	250	350	300	400
Logements collectifs	1 449	1 424	1 162	1 300	1 400	1 400	1 600	1 400	1 700
Tous types de logements confondus	1 924	1 903	1 584	1 500	1 700	1 650	1 950	1 700	2 100
Marché de la revente									
Ventes Centris®	3 544	3 335	3 528	3 850	3 950	4 000	4 200	4 100	4 300
Prix Centris® moyen ($)	243 355	240 688	244 300	244 500	248 500	246 500	253 500	249 500	256 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,1	6,5	5,9	5,5	5,1	4,9
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	744	750	751	755	760	765
Indicateurs économiques						
Population	324 532	326 655	330 804	334 865	338 972	339 013
Nombre annuel d'emplois	171 000	173 200	179 500	177 000	181 000	183 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

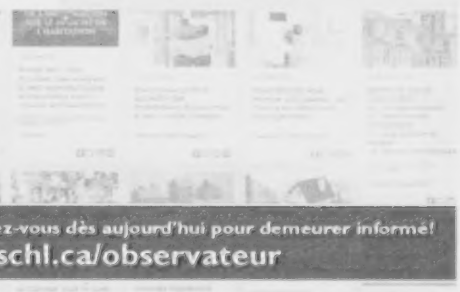
L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64289_2016_B02